

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS

Anbækvej 83

8450 Hammel

CVR-nr. 26 00 51 83

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 03/09 2025

Torben Bach
Dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	10
Balance pr. 30. april 2025	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS
Anbækvej 83
8450 Hammel

CVR-nr.: 26 00 51 83
Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025
Hjemsted: Favrskov

Direktion

Torben Bach, direktør
Henning Bach, direktør

Revisor

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammel, den 3. september 2025

Direktion

Torben Bach
direktør

Henning Bach
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 3. september 2025

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard
Statsautoriseret revisor
mne33225

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 206.931, og selskabets balance pr. 30. april 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.290.639.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Kappelvej, Hammel ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ændring i klassifikation

Det anvendte regnskabspraksis er vurderet, og i den forbindelse er det vurderet, at ejendomsudlejningsaktiviteterne drives med fokus på likviditet fremfor værditilvækst. Derfor har ledelsen valgt at ændre den anvendte regnskabspraksis fra dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, da det med ledelsens fokus er mere retvisende. Ved ændringen er ejendommens værdi reduceret primo med 822 t.kr., mens årets reducere udgør 0 t.kr. Egenkapitalen og udskudt skat primo tilsvarende er reduceret med henholdsvis 671 t.kr. og 180 t.kr., mens årets reducere udgør henholdsvis 0 t.kr. og 0 t.kr. Afskrivninger og skat for i år og sidste år er henholdsvis reduceret med 39 t.kr. og øget med 9 t.kr. - hvilket resulterer i et øget årets resultat sidste år og i år med 30 t.kr. og 0 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes månedsvis når udlejer i henhold til aftale er berrigede til lejeindtægten.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Bygninger 30 år 30 %

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt skattekontoen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		339.622	292.006
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>(45.775)</u>	<u>(45.775)</u>
Resultat før finansielle poster		293.847	246.231
Finansielle indtægter		2.500	0
Finansielle omkostninger	3	<u>(30.977)</u>	<u>(28.680)</u>
Resultat før skat		265.370	217.551
Skat af årets resultat	4	<u>(58.439)</u>	<u>(47.646)</u>
Årets resultat		<u>206.931</u>	<u>169.905</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		300.000	0
Overført resultat		<u>(93.069)</u>	<u>169.905</u>
		<u>206.931</u>	<u>169.905</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	5	<u>1.351.639</u>	<u>1.397.414</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.351.639</u>	<u>1.397.414</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.351.639</u>	<u>1.397.414</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		<u>336.393</u>	<u>355.581</u>
Tilgodehavender		<u>336.393</u>	<u>355.581</u>
Likvide beholdninger		<u>516.750</u>	<u>129.269</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>853.143</u>	<u>484.850</u>
Aktiver i alt		<u>2.204.782</u>	<u>1.882.264</u>

Balance pr. 30. april 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		641.049	671.439
Overført resultat		299.590	362.268
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>300.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital		<u>1.290.639</u>	<u>1.083.707</u>
Hensættelse til udskudt skat	6	<u>258.375</u>	<u>259.886</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>258.375</u>	<u>259.886</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.600	37.919
Gæld til tilknyttede virksomheder		502.245	413.066
Skyldigt sambeskatningsbidrag		59.950	45.760
Anden gæld		<u>67.973</u>	<u>41.926</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>655.768</u>	<u>538.671</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>655.768</u>	<u>538.671</u>
Passiver i alt		<u>2.204.782</u>	<u>1.882.264</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk- somheds- kapital</u>	<u>Reserve for opskrivninger</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regnskabs- året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. maj 2024	50.000	671.439	362.269	0	1.083.708
Overførsler, reserver	0	(30.390)	30.390	0	0
Årets resultat	0	0	(93.069)	300.000	206.931
Egenkapital 30. april 2025	50.000	641.049	299.590	300.000	1.290.639

Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>0</u>	<u>0</u>
<p>Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen, der ikke har modtaget vederlag.</p>		
2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>45.775</u>	<u>45.775</u>
	<u>45.775</u>	<u>45.775</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	30.629	28.678
Andre finansielle omkostninger	<u>348</u>	<u>2</u>
	<u>30.977</u>	<u>28.680</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	59.950	45.760
Årets udskudte skat	<u>(1.511)</u>	<u>1.886</u>
	<u>58.439</u>	<u>47.646</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. maj 2024	<u>1.531.798</u>
Kostpris 30. april 2025	<u>1.531.798</u>
Opskrivninger 1. maj 2024	<u>1.168.824</u>
Opskrivninger 30. april 2025	<u>1.168.824</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj 2024	1.303.208
Årets afskrivninger	<u>45.775</u>
Af- og nedskrivninger 30. april 2025	<u>1.348.983</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. april 2025	<u>1.351.639</u>

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	kr.	kr.
6 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. maj 2024	259.886	258.000
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	<u>(1.511)</u>	<u>1.886</u>
Hensættelse til udskudt skat 30. april 2025	<u>258.375</u>	<u>259.886</u>
Hensættelse til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	258.375	70.506
Skattemæssigt underskud	<u>0</u>	<u>189.380</u>
	<u>258.375</u>	<u>259.886</u>

Noter til årsrapporten

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Børge Bach & Sønner ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambesaktningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.